

Anlage

C	Teil C Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ (Stand März 2018) - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
----------	--

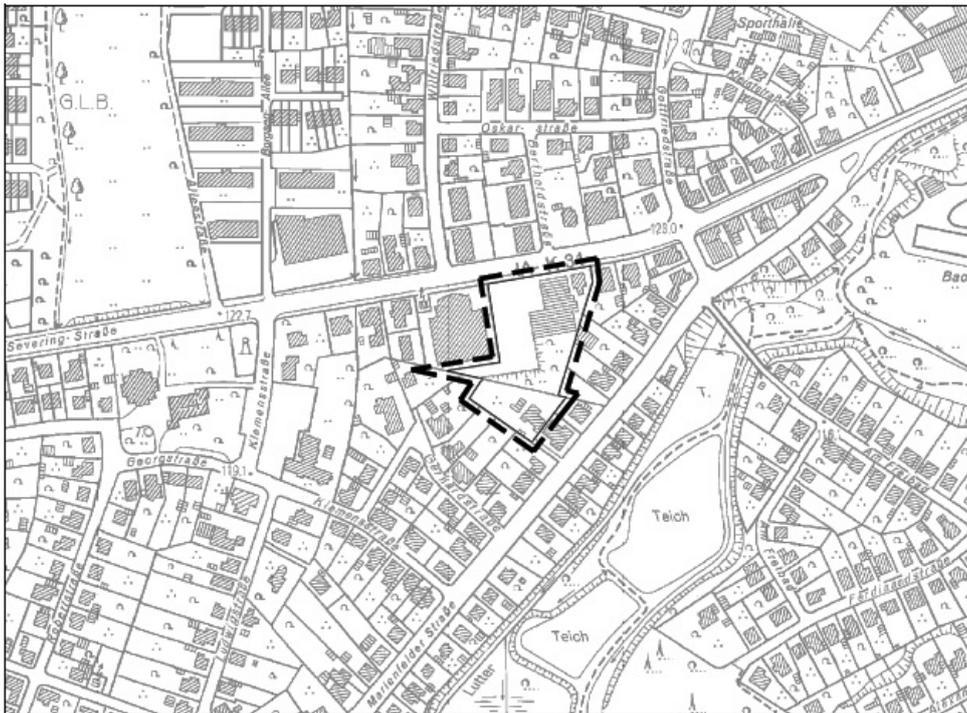
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ Teil C

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(Stand März 2018)



Bauamt 600.41

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2.	Verfahren	4
3.	Bestandssituation.....	5
4.	Planungsrechtliche Situation.....	7
5.	Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1	Städtebauliches Plankonzept.....	9
5.2	Einzelhandelskonzept - Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle (Zentrum Typ C)	10
5.3	Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung.....	11
5.4	Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung	13
5.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	14
5.6	Gestalterische Festsetzungen	15
6.	Verkehr.....	15
7.	Umweltbelange	16
7.1	Umweltprüfung	16
7.2	Belange des Artenschutzes	19
7.3	Landschaftsplan	21
7.4	Bodenschutz – Altlasten	21
7.5	Immissionsschutz / Schallimmissionen.....	21
7.5.1.	Anlagengeräusche ohne / mit Schallschutz.....	21
7.5.2.	Maximalpegel.....	22
7.5.3	Verkehrsrgeräusche.....	22
7.6	Energieeffizienz	23
7.7	Luftreinhaltung und Stadtklima	23
8.	Grünflächen und öffentliche Einrichtungen.....	23
9.	Technische Ver- und Entsorgung	23
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
11.	Flächenbilanzierung.....	24
12.	Finanzielle Auswirkungen	25

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf Antrag eines Vorhabenträgers ist es beabsichtigt, die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ einzuleiten. Anlass der beabsichtigten Neuaufstellung ist der Wunsch, den bestehenden Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau am selben Standort auf den Flurstücken 2538 und 55, Flur 4, Gemarkung Quelle zu ersetzen und diesen entsprechend aktueller Standards auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF.) zu erweitern.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf Grundlage der zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor abgestimmten Planungsziele durchgeführt werden. Die angestrebte Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters soll diesen bisher mit rund 800 m² VKF kleinflächigen Lebensmittelmarkt dauerhaft sichern, da Größe und Ausstattung dieses Lebensmitteldiscounters hinsichtlich des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen entsprechen. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung auf eine neue Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.200 m² geplant.

Aufgrund der daraus resultierenden Größe des Marktes ist ein Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage erforderlich, um das geplante Vorhaben genehmigen und realisieren zu können. Für den Vorhabenstandort existiert zurzeit noch kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist deshalb nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche wird das Versorgungsangebot im Stadtteil Quelle und die Versorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere ausgebaut. Das Vorhaben ist an einem integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geplant, der zur Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Quelle beiträgt. Daher ist das Vorhaben hier städtebaulich grundsätzlich zu befürworten.

Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb entsprechend der geschilderten Zielvorstellungen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Flächengröße des Aufstellungsbereiches, der das Baugrundstück umfasst, beläuft sich auf ca. 7.322 m².

2. Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da es sich hier um eine private Projektentwicklung vor dem Hintergrund eines konkreten Projektes und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan gemäß § 12 (3a) BauGB aufgestellt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung der Planung an das konkrete Projekt bzw. den Projektträger.

Die Durchführung (zeitlich und inhaltlich) wird in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB geregelt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan findet dann Anwendung, wenn ein konkret geplantes Bauprojekt von einem Projektträger in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag.

Verfahren

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ soll als Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB im regulären Verfahren erfolgen. Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann dadurch entsprochen werden, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, soll der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst werden.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ liegt in Quelle. Die Flächengröße des vorgesehenen Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 7.322m².

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches inmitten eines bestehenden gemischt genutzten Gebiets mit Wohnhäusern, kleinteiliger, nicht-störender gewerblicher Nutzung (wie z.B. einem Frisör, einer Bank und einer Apotheke) und einem unmittelbar angrenzenden Vollsortimenter. Es handelt sich hierbei um eine bereits durch einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter genutzte Fläche inkl. gemeinsamer Stellplatzanlage, welche sowohl von dem Lebensmitteldiscounter, als auch von dem Vollsortimenter genutzt wird.

Im südlichen Bereich stocken auf dem Gelände mehrere Bäume, die in der weiteren Planung soweit vertretbar und möglich zu berücksichtigen sind.

Das städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnbaustrukturen aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich und Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Einzelhäuser in aufgelockerten Strukturen. Im Westen grenzt ein Vollsortimenter direkt an das Plangebiet an. Nördlich wird das Plangebiet durch die Carl-Severing-Straße sowie dahinter durch weitere Wohnbaustrukturen in Form von Mehrfamilienhäusern begrenzt. Die bestehenden Gebäude im Umfeld wurden „2 ½“ (zwei Normalgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) bis 3½-geschossig errichtet. Als Dacheindeckung herrschen unterschiedliche Dachformen (Satteldach, Zeltdach, Flachdach) mit dunklen und roten Farbtönen vor.

Das Gelände weist im letzten Drittel ein starkes Gefälle von der Carl-Severing-Straße (ca. 122,88m ü NHN) in Richtung Süden bis auf ca. 116,20m ü NHN an der südlichen Grundstücksgrenze auf und muss somit im Rahmen des Neubaus des Lebensmitteldiscounters beachtet werden.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich durch die Carl-Severing-Straße erschlossen.

4. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, der überlagert ist mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist im Februar 2017 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des LEP NRW sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

- *6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- *6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

- *6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot*

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zu Ziel 6.5-1:

Entsprechend der Zielsetzung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauGB grundsätzlich auf den Siedlungsflächen der ASB zu entwickeln. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* festgelegt worden.

Zu Ziel 6.5-2:

Das Plangebiet ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld Teil eines zentralen Versorgungsbereichs (s. Kapitel 3.1). Ein untergeordneter Teil des Plangebiets wird derzeit nicht von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfasst, ist diesem durch die direkte Erschließung über die Carl-Severing-Straße aber eindeutig zugeordnet.

Es ist davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Bielefelder Sortimentsliste“ aufgeführten zentrenrelevanten

Sortimenten erfasst werden. Die „Bielefelder Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt worden.

Zu Ziel 6.5-3:

Die Planvorhaben fügen sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Die Festlegung einer Zentrenhierarchie und Standortstruktur im Konzept erfolgte unter Zugrundelegung des Ziels einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen (Typ A-D) sowie einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung. Die geplanten Einzelhandelsvorhaben weisen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf, dienen einer (erweiterten) Grundversorgung entsprechend der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich des Typs C und weisen eine lokale Bedeutung insbesondere für den Stadtteil auf. Planungsrechtlich werden Verkaufs- und Sortimentsflächen über die Festsetzung eines Sondergebiets gesteuert und auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment beschränkt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert für den zentralen Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße das Ziel der Sicherung der Versorgungsfunktion. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Eingrenzung des Kernsortiments sowie einer Begrenzung des Anteils der zulässigen Randsortimente wird ferner eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen. Im Ergebnis ist somit vom Grundsatz her davon auszugehen, dass die mit der vorliegenden Planung ermöglichten Einzelhandelsvorhaben nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. von negativen städtebaulichen Folgewirkungen und Funktionsverlusten führen wird.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold eine landesplanerische Anfrage einzuholen. Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes kann eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung angenommen werden.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan



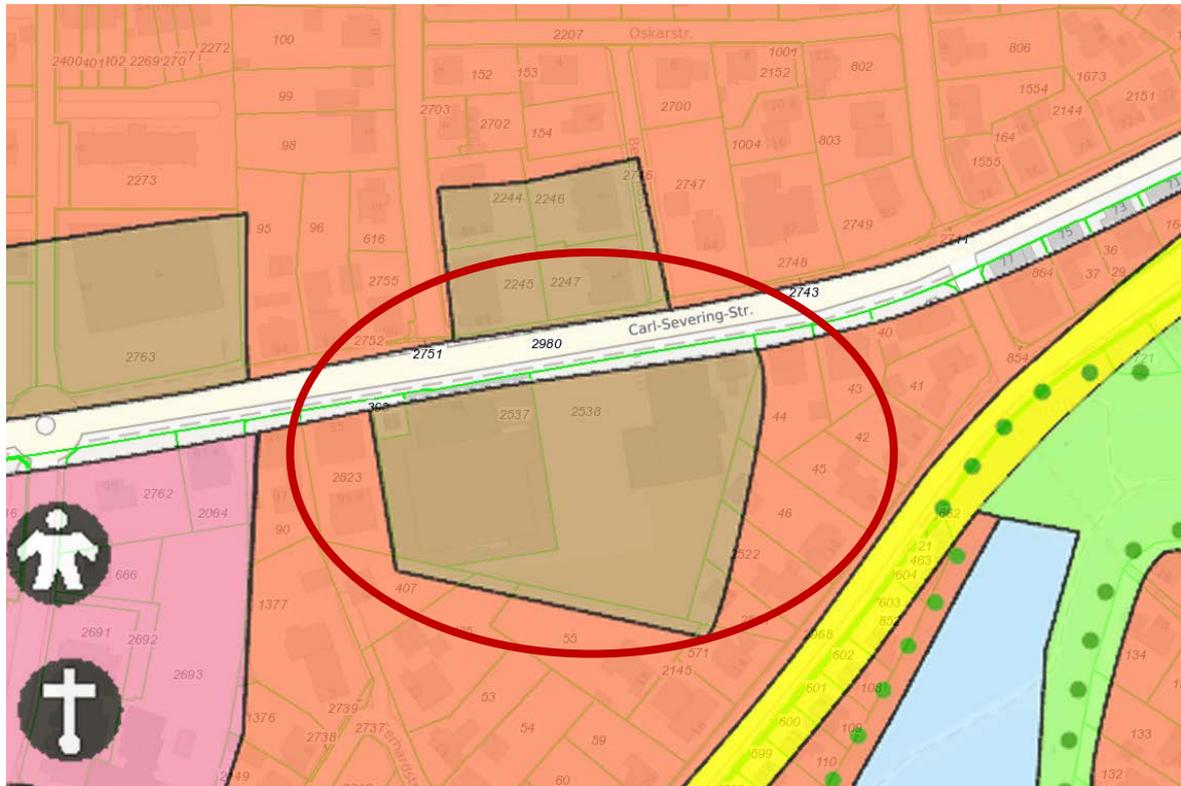
Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung soll im gesamten Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) – Lebensmittel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann dadurch entsprochen werden, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel anstelle der Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ vorgesehen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Plankonzept

Das städtebauliche Plankonzept sieht den Abriss eines bestehenden sowie einen Neubau eines Lebensmitteldiscounters inklusive Anlieferung und Stellplatzanlage vor. Das geplante Gebäude soll eingeschossig mit Flachdach umgesetzt werden. Die Verkaufsfläche soll dabei auf 1.200m² erweitert werden, um diesen bisher kleinflächigen Lebensmittelmarkt im Wettbewerb dauerhaft zu etablieren.

Die Erschließung des neuen Lebensmitteldiscounters erfolgt über die Carl-Severing-Straße, welche nördlich an das Plangebiet angrenzt.

Der Stellplatzbedarf wird durch offene Stellplätze innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Die Stellplatzanlage wird gemeinsam mit dem angrenzenden Supermarkt genutzt.

5.2 Einzelhandelskonzept¹ - Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle (Zentrum Typ C)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels.

Das Erweiterungsvorhaben dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters, welcher der Nahversorgung dient. Durch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit und Modernisierung im Rahmen betrieblich notwendiger Marktanpassungen wird einer mittel- und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und damit der städtebaulichen Zielvorstellung einer wohnungsnahen Versorgung für das südliche Kernstadtgebiet Rechnung getragen.

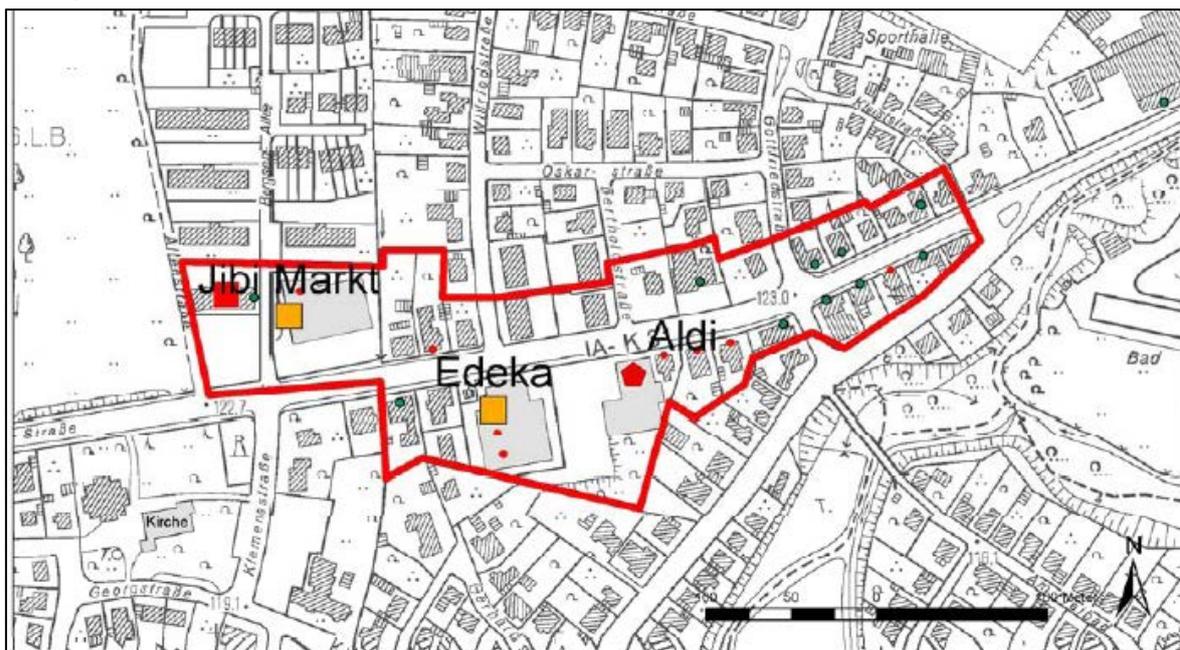
Das Vorhaben entspricht somit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes: „Die Sicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches als Zentrum des Typs C unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“

Zentrum Typ C (Nebenzentrum)

Die Zentren des Zentrentyps C übernehmen eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke. Gegenüber den vorher beschriebenen Zentrentypen weisen sie ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Abbildung 5: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Zentraler Versorgungsbereich Carl-Severing-Straße, Quelle



¹ Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Junker und Kruse, Dortmund, Dr. Acocella Lörrach, September 2009

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel im Sondergebiet

Der am Standort bestehende Lebensmitteldiscounter umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m². Entsprechend des Planungsziels, diesen Standort auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) bis in die Großflächigkeit zugelassen werden. Das Plangebiet wird somit als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) - Lebensmittel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m².

Die Verkaufsfläche ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VKF-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit gehören hierzu auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums sind Teil der Verkaufsfläche.

Das geplante Sondergebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Carl-Severing-Straße“ (Typ C / Versorgung des Stadtbezirks/ -teils mit Waren des kurz-/ teilweise mittel- und langfristigen Bedarfs). Im Sinne des Einzelhandelskonzepts sollen u. a. hier Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten liegen. Ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich zuzüglich ergänzender Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sollen vorgehalten werden. Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen sollen die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zukünftig sichern. Entsprechend dieser Zielsetzungen werden zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Plangebiet die in Bielefeld nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Hauptsortimente zugelassen. Weiterhin werden zur Sicherung und Weiterentwicklung der sonstigen Zentren die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente im Rahmen der vorliegenden Planung beschränkt. Mit Blick auf die Zentrenhierarchie und Regelungen an vergleichbaren Standorten werden die zentrenrelevanten Sortimente als Rand-/ Nebensortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und sind dem Kernsortiment somit deutlich untergeordnet.

Zusammenfassend wird mit diesen Regelungen dem sich erweiternden Betrieb eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung mit ergänzenden zentrenrelevanten Angeboten ermöglicht. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass sich das Zentrengefüge innerhalb der Stadt attraktiv und zukunftsfähig weiterentwickeln kann.

Abbildung 6: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Sortimentsliste Bielefeld

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<u>nahversorgungsrelevante Sortimente</u>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Antiquitäten
Getränke	Bauelemente, Baustoffe
Nahrungs- und Genussmittel	Bettwaren / Matratzen
Pharmazeutika, Reformwaren	Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware)
Schnittblumen	Büromöbel
Zeitungen / Zeitschriften	Camping und Zubehör
	Eisenwaren / Beschläge
Bekleidung	Elektrogroßgeräte
Bettwäsche	Elektroinstallationsmaterial
Bild- und Tonträger	Erotikartikel
Bilderrahmen	Fahrräder und Zubehör
Bücher	Farben und Lacke
Computer und Zubehör	Fliesen
Elektrokleingeräte	Gartenbedarf / -geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)
Foto	Gartenmöbel
Gardinen	Kamine / Kachelöfen
Geschenkartikel	Kinderwagen
Glas / Porzellan / Keramik	Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Küchenmöbel
Stoffe / Wolle	Lampen/ Leuchten / Leuchtmittel
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Maschinen / Werkzeuge (auch Haus- und Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Heimtextilien, Dekostoffe,	Möbel
Tischwäsche	Pflanzen / Samen
Hörgeräte	Rollläden / Markisen
Kunstgewerbe / Bilder	Sanitärbedarf
Lederwaren/ Taschen/Koffer/ Regenschirme	Sportgroßgeräte
Musikinstrumente und Zubehör	Tapeten
Optik, Augenoptik	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Zoologischer Bedarf
Sanitätsbedarf	(Kraftfahrzeug- und Motorradhandel*)
Schuhe	
Spielwaren	
Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	
Sportbekleidung	
Sportschuhe	
Telekommunikation und Zubehör	
Uhren / Schmuck	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Wäsche / Miederwaren / Bademoden	
<p>*) Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist.</p>	

Vorhandene Wohnnutzung (Mischgebiet)

Die Schutzansprüche für die Wohnnutzung innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach den für die Planung zugrunde zu legenden Regelwerken. Für die städtebauliche Planung sowie die Anlagen- / Betriebsplanung sind das die DIN 18005 und die TA Lärm. Diese sehen unterschiedliche Schutzansprüche für die verschiedenen Baugebiete nach BauNVO vor. Das wohngenutzte Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist zurzeit nicht rechtskräftig überplant. Das Grundstück befindet sich heute in einer im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Baufläche. Das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches ist in der gemischten Zone hier vom Planungsziel der vorbereitenden Bauleitplanung möglich. Mit der beabsichtigten Bebauungsaufstellung soll im Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Das vorhandene Wohnen genießt aber Schutzansprüche gegenüber dem Sondergebiet. Der Schutzanspruch ergibt sich auch aus der heutigen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, die heute unzweifelhaft zu der Einschätzung einer sog. Gemengelage (der Mischung von Wohnen und Einzelhandel) kommen würde. Ferner herrscht für die vorhandene Wohnnutzung mit dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter eine Bestandssituation, die in der Vergangenheit keine erkennbaren Konflikte ausgelöst hat.

Die städtebauliche Situation wurde bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes schalltechnisch untersucht und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den derzeit bestehenden Schutzanspruch der Wohnbebauung sicher zu stellen und die Wohnnutzung in dem Plangebiet planungsrechtlich weiterhin zu ermöglichen. Hierzu wird ein Mischgebiet festgesetzt damit die Möglichkeit bestehen bleibt, neben der geplanten Hauptnutzung zusätzliche Nutzungen festzusetzen, sofern die Verträglichkeit dieser Nutzungen gegeben ist.

Die Festsetzung sichert die Wohnnutzung nicht nur in ihrem Bestand, sondern stellt sicher, dass an der vorhandenen Wohnnutzung Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorgenommen werden können.

Im Mischgebiet (MI) sollen folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zugelassen werden: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen, da sich Vergnügungsstätten störend auf das bestehende Umfeld auswirken würden. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohn- und gemischten Nutzungen geprägt.

Ergänzend sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hierdurch soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Umfeld des Vorhabens wesentlich durch Wohnnutzung geprägt ist.

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Sondergebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Entsprechend können 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Allgemein dient die Festsetzung der Grundfläche der Verhinderung einer zu hohen Versiegelung der Grundstücksflächen. Die Geschossflächenzahl

(GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes an. Bei der festgesetzten Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige GFZ mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit maximal zwei vorgegeben. Durch diese Festsetzungen fügen sich die geplanten Gebäude im MI in die bereits vorhandene Höhenentwicklung der Umgebung ein.

Für die Anlage von offenen Stellplätzen sowie Nebenanlagen soll von der Bestimmung des § 19 Abs. 4 BauNVO – Überschreitung der GRZ um 50% bis maximal 0,8 - Gebrauch gemacht werden. Dies entspricht dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO sowohl für Gewerbe-/Industriegebiete, als auch für sonstige Sondergebiete.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung mit vorgegebenen Grundstücksflächen und -zuschnitten, die nicht beliebig erweiterbar sind. Aufgrund der Anforderungen an die Einzelhandelsflächen ist trotz der Erweiterung der Verkaufsfläche zuungunsten der bisherigen Stellplatzflächen eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen für das Gesamtvorhaben zu realisieren. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Bestandsituation und den hierdurch vorgegebenen Grundstücksverhältnissen soll für die Anlage von Stellplätzen in dem festgesetzten Gebiet deshalb die geringfügige Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 zulässig sein. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt, auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige öffentliche Belange, gehen von dieser Überschreitung nicht aus.

Die überbaubare Fläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die vorgegebene überbaubare Fläche ist trotz der Orientierung an dem Vorhaben großzügig gefasst, um ausreichend flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Größe der Baufenster für den ca. 66m langen Baukörper erfordert die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nach § 22 BauNVO Abs. 4, da der Gebäudekörper eine Länge von mehr als 50 m aufweist.

Für das Hauptgebäude ist eine maximale Gebäudehöhe bis 128,00 m üNN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.Ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdächern). Das vorhandene Gelände hat eine Höhe eingemessene Bestandshöhe im Bereich der Carl-Severing-Straße von 122,88 m üNN. Weiterhin wird für den Bereich des Lebensmitteldiscounters ein Vollgeschoss festgesetzt.

Durch ergänzende Vorgaben zu den Gebäudehöhen und der Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Planung dazu bei, dass sich die geplante Bebauung verträglich in die Bebauungsstrukturen einfügt.

Aufgrund des vorhandenen starken Gefälles innerhalb des Plangebietes, ist es erforderlich, dass eine Aufschüttung bis zu 5 m vorgenommen wird, sodass der zukünftige Lebensmitteldiscounter mit einem geringen Gefälle errichtet werden kann.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit mehrere Bäume im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage. Mit der Neuplanung des Außenbereiches des Lebensmitteldiscounters und der Erweiterung des Gebäudes sind die vorhandenen Bäume teilweise (4 Stück) abgängig und sollen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt (8 Stück) werden.

Folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind vorgesehen:

- Für 4 Bäume, die beseitigt werden müssen, ist die Anpflanzung von 8 neuen Bäumen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.
- Die Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und zu den Nachbargrundstücken sollen dauerhaft begrünt werden.

Die festgesetzten begrünten Vorgarten- und Freiflächen sowie die Begrünung und Gliederung der Stellplatzanlagen mit den geplanten Baumpflanzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Qualität. Dabei werden straßenbegleitend Vorgartenflächen mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m festgesetzt, in denen Anpflanzungen vorgenommen werden sollen. Ergänzend zu den Vorgartenflächen werden im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sowie entlang der Plangebietsgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Eingrünung in den o.g. Bereichen zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt damit die Außenraumgestaltung des Lebensmitteldiscounters im Sinne des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die ergänzenden baugestalterischen Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu der zulässigen Dachform und -neigung getroffen. Für den bestehenden Lebensmitteldiscounter wird ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Ansonsten ist der Vorhabenplan mit für die Gestaltung verbindlich. Für das angrenzende Mischgebiet wird ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 52° festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen fügen sich die Gebäude in den Bestand ein und integrieren sich wie bislang in das Ortsbild.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen soll den Belangen des Einzelhandels Rechnung getragen, jedoch gleichzeitig ein stadtbildstörendes Übermaß an freistehenden und an den Gebäuden angebrachten Anlagen vermieden werden.

Bei der Planung von Werbeanlagen wird auf das aktuelle Werbekonzept der Firma zurückgegriffen.

Im unmittelbaren Bereich entlang der öffentlichen Straßen wird die Anzahl und Größe der freistehenden Werbeanlagen (max. 1 Pylon) begrenzt, um den erweiterten Straßenraum nicht durch Werbeanlagen zu dominieren.

Weitere Regelungen betreffen Werbeanlagen als Pylone, Werbetafeln, Einfahrtsschilder sowie das Firmenlogo. Dazu erfolgt auch eine flächenmäßige Eingrenzung der Werbeflächen.

Zusätzlich ist darauf zu achten, dass diese keine wechselnde und störende Wirkung haben. Der jeweilige Standort der einzelnen Werbeanlagen wird zum Entwurf im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Ergänzend sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung vorzusehen.

6. Verkehr

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ wird über die Carl-Severing-Straße angebunden. Die bereits bestehende Zufahrt wird auch zukünftig als Erschließung genutzt. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen und zulässig.

Stellplätze

Der Stellplatzbedarf soll durch die innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen Stellplätze auf dem Baugrundstück gedeckt werden. Die Flächen hierfür werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese sind weitgehend bereits vorhanden und werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu geordnet. Hierbei werden 93 Stellplätze errichtet, die der gemeinsamen Nutzung mit dem benachbarten Vollsortimenter dienen.

Fußgänger und Radfahrer

Die Belange von Fußgängern und Radfahrer sind durch die Planung nicht erkennbar betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle „Quelle Kirche“ grenzt direkt an das Plangebiet im Norden an. Das Plangebiet ist demnach über die hier verkehrende Buslinie (22) in Richtung Stadtmitte und Heepen an den ÖPNV angeschlossen.

7. Umweltbelange**7.1 Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 (6) Nr.7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Dabei werden insbesondere die in § 1 (7) BauGB genannten Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen betrachtet. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen erarbeitet.

Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Die anlage-, bau- und betriebsbedingt zu erwartenden Umweltwirkungen, die sich insbesondere durch die Erweiterungen von bestehenden Nutzungen ergeben werden, lassen sich nach folgenden Wirkfaktoren differenzieren:

- Erdbewegungen, Bodenauftrag, Geländemodellierung,
- Versiegelung und Überbauung von Freiflächen (Gebäude, Betriebsflächen),
- betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Unter Verknüpfung der Wirkfaktoren mit den entsprechenden Bedeutungen und Empfindlichkeiten der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigenden Belange, können im Rahmen der Auswirkungsprognose die durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen im Umweltbereich abgeschätzt werden. Zu berücksichtigen ist, dass dabei erhebliche Umweltauswirkungen auf die im Weiteren als „Schutzgüter“ bezeichneten Belange

- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

▪ sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Daher liefert die folgende Tabelle einen Überblick über wesentliche Wirkfaktoren und Wirkpfade sowie die potenziell zu erwartende Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter bei einer abschließenden Vorhabenrealisierung. Diese Übersicht dient nicht zuletzt der Ableitung der erforderlichen Prüfkriterien im Rahmen der Umweltprüfung bzw. der Ableitung des erforderlichen Untersuchungsrahmens.

Schutzgut	Teilschutzgut	Auswirkungen
Menschen	Immissionsschutz	<p>Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters sind keine neuen oder erstmaligen Auswirkungen durch Lärm oder Schadstoffe auf den Menschen zu erwarten. Allseitig um das Baugrundstück herum sind schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden. Es war deshalb ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden können.</p> <p>Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten² wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.</p> <p>Nach den im Gutachten angestellten Berechnungen ist eine Lärmschutzwand am östlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage erforderlich. Zudem sind die Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder faserloses Pflaster bzw. lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Darüber hinaus sind Nachtanlieferungen auszuschließen.</p> <p>Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen, Teilschutzgut Immissionsschutz zu erwarten.</p> <p>(siehe hierzu auch weitere Ausführungen unter Punkt 7.5 Immissionsschutz)</p>
	Erholung	<p>Die Flächen gegenwärtig mit den vorhandenen Lebensmitteldiscountern bebaut sind, werden somit keine neuen Flächen versiegelt. Die künftig genutzten Flächen spielen für die Erholung keine Rolle, da die Nutzung nach wie vor die Nachbarschaft angemessen berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen, Teilschutzgut Erholung zu erwarten.</p>
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		<p>Da das Plangebiet bereits mit den Nahversorgern Aldi und angrenzend einem Edeka-Markt bebaut ist und sich die Nutzung mit dem neuen Bebauungsplan nicht ändern wird, ist davon auszugehen, dass schützenswerte Tierarten in diesen Bereichen nicht zu erwarten sind, zumal das Plangebiet mitten in einem Nahversorgungs-, Misch- und Wohngebiet liegt.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p>

² Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines Aldi-Marktes an der Carl-Severing-Straße in Bielefeld Quelle, Planungsbüro Lauterbach, Dezember 2017 Hameln

		(siehe hierzu auch weitere Ausführungen unter Punkt 7.3 Artenschutz)
Boden	Altlasten	Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.
	Bodenschutz	Beim Vorhaben handelt es sich um eine Planung im Innenbereich. Die bereits vorhandene Bodenversiegelung wird in dem Bereich weiterhin auf das für eine Sondergebietsfläche übliche Maß beschränkt und geht nicht über die bislang festgesetzten Werte hinaus. Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen werden.
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Grundwasser sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Teilschutzgut muss daher nicht vertiefend untersucht werden.
	Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind im Planbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das Teilschutzgut muss daher nicht vertiefend untersucht werden.
	Niederschlagswasser	Das Schmutz- und Regenwasser des zu beplanenden Gebietes wird wie bislang in die vorhandene Kanalisation entwässert werden. Das Teilschutzgut muss daher nicht vertiefend untersucht werden.
Klima		Die Fläche ist bereits überwiegend versiegelt, so dass keine spürbaren negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Durch die Stellplatzbegrünung und sonstige Eingrünungsmaßnahmen werden kleinräumig jedoch auch positive Wirkungen erreicht. Das Teilschutzgut muss daher nicht vertiefend untersucht werden.
Landschaft		Da das Plangebiet bereits mit den Nahversorgern Aldi und angrenzend dem Edeka-Markt bebaut ist und sich die Nutzung mit dem neuen Bebauungsplan nicht ändern wird, ist davon dass das Schutzgut Landschaft nicht weiter beeinträchtigt wird. Das Teilschutzgut muss daher nicht vertiefend untersucht werden.
Kultur- und Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Objekte. Das Teilschutzgut muss daher nicht vertiefend untersucht werden.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7.2 Belange des Artenschutzes

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei letzterer ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags³ wurden die Belange des Artenschutzes geprüft und bewertet.

Der Einwirkungsbereich liegt innerhalb des Siedlungskernes des Stadtteiles Bielefeld-Quelle. Im Norden wird es durch die Carl-Severing-Straße, im Süden und Osten durch Wohnbebauung mit Gartenanlagen begrenzt. Westlich befindet sich ein Vollsortimenter. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen.

Im Zuge der Ortsbegehung am 18. Dezember 2017 und 2. Januar 2018 wurden die zu fallenden Gehölze und abzubrechenden Gebäude auf potenziell geeignete Strukturen für Fledermäuse (abstehende Rinde, ausgefaulte Astlöcher, Stammrisse, Mauerspalt etc.) und Spuren einer Nutzung durch Vögel (Nester, Gewölle, etc.) untersucht. Dabei wurden auf potenziell geeignete Strukturen für Fledermäuse (abstehende Rinde, ausgefaulte Astlöcher, Stammrisse, Spalten und Höhlungen an Gebäuden etc.) und Spuren einer Nutzung durch Vögel (Nester, Gewölle, etc.) an den Gehölzen und Gebäuden geachtet.

Lebensmitteldiscounter

Das Discountergebäude weist aufgrund seiner Bauweise kein Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten auf. Es wurden keine potenziell relevanten Strukturen (z.B. Spalten) für gebäudebewohnende Arten an dem Gebäude und keine potenziellen Zugänge in das Gebäude festgestellt.

Wohngebäude

Es wurden keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse (z.B. Kot, Urinverfärbungen, Fettanhaftungen) festgestellt. Weiterhin wurden keine Zugänge in das Wohngebäude bzw. Teile des Wohngebäudes festgestellt, sodass auf eine Begehung der Räumlichkeiten verzichtet wurde.

Gehölze

Die im Plangebiet stockenden Eichen weisen zum Teil einen Stammdurchmesser von mehr als 60 cm auf, die Bergahorne sowie die Robinien haben Stammdurchmesser von etwa 20 - 45 cm. Die Gehölze besitzen durch ihre Größe ausgeprägte Kronentraufen und eignen sich dadurch als Brutplatz zahlreicher störungsunempfindlicher Vogelarten des Siedlungsbereichs. Darüber hinaus wurden Strukturen festgestellt, die sich theoretisch als Fledermausquartier eignen. Es wurden keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

Alle europäischen Vogelarten unterliegen den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNATSchG. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNATSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Höhe Landschaftsarchitektur - Umweltplanung, Bielefeld 05.01.2018

außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sind Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden.

Infolge der Habitatansprüche der Arten, der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotopstrukturen und der dargestellten Wirkfaktoren kann ein potenzielles Vorkommen bzw. eine potenzielle vorhabenbedingte Betroffenheit für einige der im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da Nahrungsflächen nicht zu den Schutzobjekten des § 44 Abs.1 BNATSCHG gehören, ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für Arten, welche das Untersuchungsgebiet als nicht essenzielles Nahrungshabitat nutzen, nicht gegeben.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgenden Arten nicht ausgeschlossen werden: Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNATSCHG kann unter Anwendung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Abbildung 7: Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunkts der Fäll-, Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten

Maßnahme	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Gebäude	Vs1											
	Vs2											
	Vs3											
	Vs4											
	Vs5											
	Vv1											
	Vv2											
Gehölze	Vs2											
	Vv1											
	Vv2											

/ = Maßnahme ist zum Fäll-, Rodungs- bzw. Abbruchzeitpunkt anzuwenden

Vermeidungsmaßnahmen für Säugetiere (Vs)

- Vs1: Kontrolle der Gebäude auf potenzielle Quartierstandorte von Fledermäusen
- Vs2: Kontrolle der potenziell geeigneten Strukturen auf eine aktuelle und ehemalige Nutzung durch Fledermäuse; Verschluss bzw. Demontage ungenutzter Strukturen; ggf. Verschiebung des Verschlusses / der Demontage auf den Zeitraum nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)
- Vs3: ggf. Verschiebung des Abbruch- bzw. Fällzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen
- Vs4: ggf. Verschiebung des Abbruches bzw. der Fällung auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubezeit

Vs5: ggf. Planung und Einbau / Montage von Ersatzquartieren (in Abhängigkeit der Kontrollergebnisse)

Vermeidungsmaßnahmen für Vögel (Vv)

Vv1: Kontrolle der Gebäude / Bäume auf potenzielle Brutstandorte von Vögeln; ggf. Verschiebung des Abbruchs bzw. Fällzeitpunktes bis zur Beendigung bzw. Aufgabe der Brut und Aufzucht

Vv2: ggf. Planung und Einbau / Montage von Nistkästen (in Abhängigkeit der Kontrollergebnisse)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

7.3 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Konflikte sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

7.4 Bodenschutz – Altlasten

Aufgrund der langjährigen Vornutzung des Geländes als Lebensmitteldiscounter, sind bislang keine Hinweise auf Altlastenverdacht auf der Fläche sowie im unmittelbaren Umfeld bekannt geworden. Ob im Plangebiet Altlasten vorhanden sind, muss abschließend im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt werden.

7.5 Immissionsschutz / Schallimmissionen

Allseitig um das Baugrundstück herum sind schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden. Es war deshalb ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden können.

Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten⁴ wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Nach den im Gutachten angestellten Berechnungen ist eine Lärmschutzwand am östlichen Rand der geplanten Stellplatzanlage erforderlich. Zudem sind die Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder faserloses Pflaster bzw. lärmarme Einkaufswagen zu verwenden. Darüber hinaus sind Nachtanlieferungen auszuschließen.

Die Immissionsberechnungen wurden jeweils für die nächstgelegenen Immissionsorte durchgeführt und die Ergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen folgende Ergebnisse:

7.5.1. Anlagengeräusche ohne / mit Schallschutz

In der Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchung werden die Ergebnisse zu den Berechnungen der Anlagengeräusche in der Gesamtbelastung ohne und mit Schallschutz wiedergegeben. Die anzuwendenden Immissionsrichtwerte werden ohne Schallschutzmaßnahmen an den folgenden Wohngebäuden überschritten:

⁴ Schalltechnisches Gutachten zum Geplanten Neubau eines Aldi-Marktes an der Carl-Severing-Straße in Bielefeld Quelle, Planungsbüro Lauterbach, Dezember 2017 Hameln

- nördlich Anlagengrundstück und Carl-Severing-Straße: Carl-Severing-Straße Gartenstraße Carl-Severing-Str. 88 und Bertholdstr. 1
- östlich Anlagengrundstück: Carl-Severing-Str. 83 und 85, d.h. bei Haus-Nr. 85 auch Überschreitung des Gemengelagerichtwertes (=MI)

Hinsichtlich der o.g. Objekte nördlich der Carl-Severing-Straße, die erheblich durch Verkehrsgeräusche vorbelastet sind, ist hier Folgendes anzuführen:

Diese Richtwertüberschreitungen sind als hinnehmbar anzusehen, da der aus Verkehrsgeräuschen der Carl-Severing-Straße resultierende Beurteilungspegel (auch in der Prognose) an den der Straße zugewandten Hausseiten tags zwischen 67 – 68 dB(A) betragen. Der berechnete Beurteilungspegel aus Anlagengeräuschen (Gesamtbelastung) bleibt mit Pegeln von tags bis zu 58 bzw. 61 dB(A) deutlich dahinter zurück. Insofern sind durch die vorherrschenden Fremdgeräusche aus dem Straßenverkehr keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen infolge der zu beurteilenden Anlage zu befürchten (siehe TA Lärm, Pkt. 3.2.1, Absatz 5).

Hinsichtlich der östlich gelegenen Objekte Carl-Severing-Straße 85 und 83 ist insofern eine andere Situation zu verzeichnen, als die künftigen Anlagengeräusche (hier hauptsächlich die geplante Stellplatzanlage der Kunden-PKW) direkt auf die Wohnhäuser einwirken werden. Insofern sind für die an diesen Objekten berechneten Richtwertüberschreitungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dieses gilt auch für das direkt benachbarte Gebäude Carl-Severing-Str. 85, für das eine Gemengelagerichtwert gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm konstatiert wird (s. S. 7), da Werte über den MI-Richtwerten als nicht hinnehmbar einzustufen sind (kein gesundes Wohnen mehr möglich).

In weiteren Rechenschritten ist daher eine aktive Schallschutzmaßnahme als 3,50 m hohe und 20,4 m lange Lärmschutzwand entlang der östlichen Stellplatzbegrenzung dimensioniert worden (genaue Lage, siehe Schalltechnischer Lageplan, Karte 1). Sie muss ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 22$ dB aufweisen und ist dauerhaft funktionstüchtig (also schalldicht) zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmschutzwand werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (= Gemengelagerichtwert) bzw. Allgemeine Wohngebiete an den Wohngebäuden Carl-Severing-Straße 85 und 83 eingehalten bzw. unterschritten.

7.5.2. Maximalpegel

Die Immissionswerte für Maximalpegel (kurzzeitige Geräuschspitzen) gemäß TA Lärm werden unterschritten.

7.5.3 Verkehrsgeräusche

Gemäß TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden An- und Abfahrtsverkehr werden am gleichen Standort beibehalten. Weiterhin herrscht auf der Carl-Severing-Straße auch durch den allgemeinen öffentlichen Verkehr ein erhebliches Fahrzeugaufkommen. Daher ist davon auszugehen, dass sich der anlagenbezogene Verkehr weiterhin mit dem fließenden Verkehr vermischen wird.

Zusammenfassung:

Aufgrund der oben genannten Sachverhalte ist das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Grundlage dieser Aussage sind die den Berechnungen zu Grunde gelegten Rechenansätze, hier insbesondere:

- Verkaufsfläche des ALDI-Marktes maximal 1.200 m²
- maximal 7 LKW-Anlieferungen / Tag, davon einer innerhalb der Ruhezeiten, keine Nachtanlieferungen [Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis vorzubringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.]
- max. ein LKW mit lärmrelevantem Kühlaggregat
- Einbau asphaltierter Fahrgassen oder fassenlosen Pflasters bzw. Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen bei gepflasterten Fahrgassen (Fuge ≥ 3 mm)
- Bau einer Lärmschutzwand (h= 3,50 m, l = 20,4 m)

Bei abweichenden Ansätzen ist eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich.

7.6 Energieeffizienz

Die Gebäudeabstände im Hinblick auf das solarenergetische Potenzial wurden vorab geprüft. Es sind hierzu aber weitere Aspekte zu berücksichtigen, die Einfluss auf die Gebäudestellung haben. Dabei ist die gesamte städtebauliche Situation zu betrachten.

Für den geplanten Lebensmitteldiscounter liegt eine optimale Besonnung vor.

7.7 Luftreinhaltung und Stadtklima

Durch das neue Vorhaben werden keine Mehrverkehre erwartet, sodass keine entscheidende Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten ist.

Die vorgesehene Bauweise hat keinerlei Auswirkungen auf das mäßig empfindliche Stadtklima.

8. Grünflächen und öffentliche Einrichtungen

Durch die geplante Nachverdichtung wird kein zusätzlicher Spielflächenbedarf ausgelöst.

Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sind teils in Quelle vorhanden, werden von der Planung aber nicht betroffen.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und ggf. Gas soll an die umliegenden Bestandsnetze angebunden werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einer Mischkanalisation.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wurde in der genehmigten Kanalnetzplanung berücksichtigt. Das Schmutzwasser wird über den in der angrenzenden Carl-Severing-Straße befindlichen Mischwasserkanal entsorgt.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert gemäß § 51a den bundesrechtlichen Grundsatz.

Ein geeignetes ortsnahe Gewässer ist nicht vorhanden. Eine Ableitung im Trennsystem ist aus Gründen der technischen Machbarkeit nicht umsetzbar.

Das Niederschlagswasser soll daher der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Sollten aufgrund der Topographie sowie der Grundwassersituation besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz getroffen werden müssen, ist dies vom zuständigen Fachamt zu überprüfen.

Telekommunikation

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie und durch wen die Telekommunikationsanschlüsse gewährleistet werden sollen. Im Rahmen der Verlegung der Leitungen wird es u.U. notwendig sein, einzelne Grundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen.

Wärmeversorgung

Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzeptes der Stadtwerke Bielefeld GmbH ist der Einsatz von klimafreundlichen Energien anzustreben, soweit dies an diesem Standort möglich ist.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand weder Boden- oder Bau-Denkmäler noch Denkmalbereiche gem. §§ 3 – 5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11. FlächenbilanzierungSondergebiet großflächiger Einzelhandel:

Grundstücksfläche (geplant): 7.322 m²

12. Finanzielle Auswirkungen

Kosten aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand nicht, da ausschließlich private Grundstücksfläche überplant wird. Es sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum von der Bauleitplanung betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.